

富里市ではじめての「観光・交流拠点
(仮称)「末廣農場」整備計画



令和 3 年 3 月
富里市市民経済環境部商工観光課

目 次

1. 観光・交流拠点の現状と課題.....	1
1-1 観光・交流拠点に係る現状と課題.....	1
1-2 地域の特性	2
2. 旧岩崎家末廣別邸隣接地の経緯	4
2-1 寄附に至る経過及び条件	4
2-2 地方創生推進交付金を活用した調査.....	6
2-3 サウンディング型市場調査	6
3. 公設民営による方針転換と将来像	8
3-1 観光・交流拠点の必要性	8
3-2 公設による付加価値の向上	8
3-3 (仮称)「末廣農場」の将来像	10
4. 施設整備にあたってのコンセプト及び計画概要	11
4-1 日本大学芸術学部による考察	11
4-2 (仮称)「末廣農場」の基本コンセプト及び計画概要.....	11
4-3 施設計画の概要.....	12
4-4 導入機能	13
5. 事業化に向けて.....	16
5-1 整備手法	16
5-2 施設規模	17
5-3 概算事業費	17
5-4 管理運営体制.....	18
6. 事業スケジュール	19
7. 参考資料	20
1-1 国庫補助事業制度等の活用	20
1-2 近隣事例に見る新たな検討	22

1. 観光・交流拠点の現状と課題

1-1 観光・交流拠点に係る現状と課題

（1）現状

本市は、成田国際空港の開港に伴い人口が急増し、その後も安定的な人口増により推移してきた。

その後、平成 17 年（51,370 人）をピークに年々減少に転じており、今後も減少し続けることが予測されているが、今後、成田国際空港の機能強化を目指し、空港の発着枠の拡大が予定されていることから、空港関連の新たな雇用が増え、本市においても再び人口増加に好転する要素を秘めている。

本市の基幹産業は農業で、全国有数のすいか、にんじん、落花生などの産地であり、そのほか、小松菜、梨、豚肉など年間を通じて多様な農畜産物が生産されている。

江戸時代には、徳川幕府直轄の牧が置かれ、明治時代になると日本初の国営牧羊場が開設され、その後に御料牧場（富里市と成田市にまたがる）となった。御料牧場では英国から種牡馬を輸入して、種付けを行ったことから現在でも富里市には、多くの乗馬クラブが点在している。

本市への観光の傾向としては、観光レクリエーション施設型の観光ではなく、イベント参加型の観光が主流となっているが、令和 2 年 12 月に本市の農業の原点とも言える末廣農場を現在に伝える文化財「旧岩崎家末廣別邸」（国登録有形文化財）が一般公開されており、本市のシンボルとなり、年間を通じて人が訪れる観光資源として期待されている。

（2）課題

東京都心から約 50～60km 圏及び成田国際空港の西に約 4km に位置し、首都圏に位置付けられ、空港への近接性を併せ持っているが、来訪者の受け皿となり、そこから地域への周遊を促す拠点となる施設がなく、空港や県内東部観光地への移動経路上の単なる通過点となっている。

令和 2 年 12 月には、新型コロナウイルス感染症の収束を見据え、アフターコロナの時代の市内経済回復策の一環として、旧岩崎家末廣別邸の一般公開が開始され、人の集まりが期待されることから、別邸周辺に集客施設を整備し、地域経済へ波及させる施策が求められている。

また、本市の基幹産業である農業においては、全国有数の生産量を誇る「すいか」に関しては、毎年 6 月に開催される「富里スイカロードレース大会」には全国から 1 万人を超えるランナーが訪れることなどから、相当程度の認知度がありブランド化も進んでいるものの、全国市町村別生産量第 1 位の「にんじん」の産地であることや、「日本でのサラブレッド発祥の地」であることは、まだまだ認知度が低い状況であり、これらの資源を強力にアピールできる新たな誘客ツールが必要である。

そして、新たな生活様式下での観光スタイルは、正に本市が誇る地域資源の「農」を最大限に生かせるものであり、農を取り巻く自然と文化を通じて、緑豊かな本市



の魅力と認知度を向上させるとともに、賑わい拠点を形成し地域活性化を図り、交流人口の拡大と、それに伴う新たな産業及び雇用の創出が求められている。

1-2 地域の特徴

本市の地域特性としては、以下のような特性が挙げられる。

（1）成田国際空港近接

本市は、昭和 53 年の成田国際空港開港以降、空港関連の事業所の進出や就業者の増加により発展を遂げてきた。今後も、空港の更なる機能強化に伴う航空機発着回数の増加が見込めることから、関連企業の進出や育成、雇用の創出、訪日外国人観光客等の増加が期待されるところであり、特に訪日外国人観光客については、成田空港の航空旅客数の増加に伴い、本市内においても宿泊者数が 20 万人を超えている状況となっている。

（2）首都圏近郊の農業地域

本市の基幹産業は農業であり、すいかやにんじんを始めとした野菜の生産が盛んであり、特に、すいかについては、昭和 11 年に皇室にすいかを献上したことから、富里スイカの名が全国に知られるようになり、生産量は全国有数を誇っている。

近年では農家戸数、農業従事者数は減少傾向にあるものの、毎年度着実に新規就農者もみられることから、今後の農業の維持、振興も期待されている。

本市の農産物は首都圏を中心に出荷されており、他地域と比較しても高い評価を受けており、JA 富里市産直センターにおいても、地域や周辺市町の方々だけでなく、東京などからの来訪者も多く見受けられる。



図 富里市の農産物（すいか・人参）

（3）多様な就業者が居住する住宅地

本市には、農業や空港関連産業、東京や千葉市等の企業への就業者など、多様な知識や技術を持つ市民が居住しており、これらの豊富で多彩な知識や経験を生かした、これからのまちづくりの担い手としての活躍も期待される。



（４）別邸周辺の特性

旧岩崎家末廣別邸及び別邸隣接地（以下「隣接地」という。）は、かつて広大な末廣農場があった地で、当時の先進的実験農場として養鶏や養豚のほか、大豆や麦、そして現在富里の特産品となっている「すいか」の原種栽培等が行われていた。末廣農場の技術が地域に受け継がれ、野菜の一大生産地となった富里の原点ともいえる歴史的ストーリーにより新たな魅力を創出できる可能性を有する地域である。

また、成田国際空港や県東エリアへ訪れるための交通ルート上に位置することや、市街化地域に隣接し地域住民が生活で利用する商業施設も周辺にあることから、交通量が多い地域ともなっている。



図 隣接地周辺地図



2. 旧岩崎家末廣別邸隣接地の経緯

2-1 寄附に至る経過及び条件

（1）旧岩崎家末廣別邸の寄附受納（平成 24 年度）

旧岩崎家末廣別邸の歴史的・建築的・自然的価値の観点から保存活用方策についてまとめた「旧岩崎別邸保存活用提言書」を提出し、三菱地所株式会社から旧岩崎家末廣別邸の寄附を受けた。

（2）旧岩崎家末廣別邸隣接地の寄附受納（平成 24 年度）

旧岩崎家末廣別邸及び隣接地の一体化を前提とした活用方法についてまとめた「旧岩崎家末廣別邸の更なる活用に関する提言書」を提出し、三菱地所株式会社から旧岩崎家末廣別邸隣接地の寄附を受けた。

●隣接地に係る寄附の前提条件

隣接地については、旧岩崎家末廣別邸と連携し、末廣農場ガイダンス施設及び併設物販施設等の設置のために活用する。



図 左：末廣別邸主屋 右：里山的景観の庭園

（3）岩崎家ゆかりの地広域文化観光協議会の発足（平成 30 年度）

富里市、高知県安芸市、岩手県雫石町、東京都台東区には、三菱社第3代社長岩崎久彌氏ゆかりの史跡がそれぞれの地域にあることから、平成28年度から連携の体制を検討し、平成30年5月に「岩崎家ゆかりの地広域文化観光協議会」を発足した。この協議会は、地域住民及び事業者間の交流を活性化し、観光ルートの造成による観光客の誘致、商品開発、地域製品の販路拡大など、地域社会及び経済の健全な発展の向上に寄与することを目的としている。

協議会設立後、各地のイベントへの相互出店やPR活動等を通して、本市を訪れる岩崎家ゆかりの地域住民が、令和元年度には平成28年度の約4倍になったことや、各地域での商品の取扱いが開始されるなどの効果が出ており、令和2年度は、「岩崎家ゆかりの地フェア」を各地域で同時開催し、各地域製品の更なる販路拡大



が期待されている。

また、平成29年度から令和元年度には、岩崎久彌氏の農牧事業への想いを綴ったストーリーで日本遺産認定に挑戦したものの認定には至らなかった。

今後は、協議会での活動を通して、「岩崎家ゆかりの地」ブランドを構築するとともに、その一翼を担う「旧岩崎家末廣別邸」及びその隣接地の賑わいの創出と発展を目標としている。

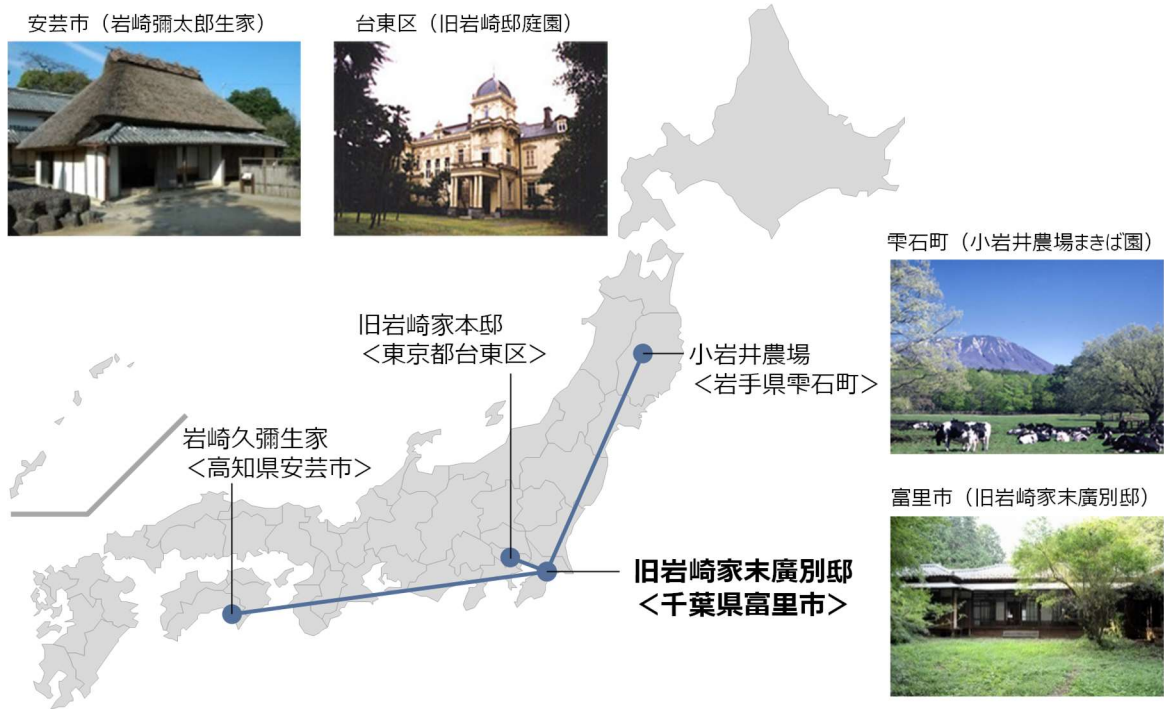


図 岩崎家ゆかりの地



2-2 地方創生推進交付金を活用した調査

（1）隣接地活用検討基礎調査（平成 27 年度）

隣接地の活用について検討するため、活用方策、認知度向上策、事業方式、概算工事費などの基礎情報を整理した。

（2）末廣農場跡地等賑わい拠点基本構想（平成 28 年度）

旧岩崎家別邸及び隣接地を賑わい拠点の核とし、歴史ガイダンス施設や富里の特産品をはじめ、岩崎家ゆかりの地に関連する商品の販売・飲食施設を民設民営により整備するための基本的内容を整理した。

（3）末廣農場跡地等賑わい拠点基本計画（平成 29 年度）

基本構想で整理した条件等を踏まえ民設民営を引き続き目指しながら、公設民営による整備も選択肢として併せて検討した。

（4）末廣農場跡地等賑わい拠点整備運営事業調査（平成 30 年度）

民設民営・公設民営の両方の視点から、民間事業者の事業運営参画について検討するとともに、再度、民設民営の実現性を追求するため、サウンディング型市場調査を実施した。

2-3 サウンディング型市場調査

（1）サウンディング型市場調査の実施

平成 30 年度の末廣農場跡地等賑わい拠点整備運営事業にかかる支援業務において、隣接地に対する企業の具体的な活用方法等を確認（サウンディング型市場調査）したところ、1 社から具体的な提案があった。

（2）サウンディング型市場調査による事業者からの提案

①ビジターセンターの設置（別邸と連携した集客）

本市の観光や歴史・文化、末廣別邸紹介のガイダンス施設を設置する。

②飲食施設の設置（インバウンドの誘致）

本市の伝統の味を伝えるメニューや、豚肉を中心とした「末廣ブランド」料理など訪日外国人観光客も含めて気軽に食事が楽しめる飲食・バー施設を設置する。

③物販施設の設置（価値を高める工夫）

末廣農場にゆかりのある商品や本市の特産品、地元産の野菜・食材等を中心に販売する施設を設置する。また、商品の供給を地元の生産者や J A 富里市産直センター等と協力・提携することで、地域へ貢献・地域に根差す場所としての役割を兼ねる。



④スパ・休憩施設の設置（集客増加策）

スパ施設や休憩施設を設置し、観光客や地元の方々が共有して楽しめる空間を用意する。

⑤宿泊施設の設置（インバウンドの誘致）

訪日外国人観光客向けや末廣別邸をモチーフにした和室等の宿泊施設を設置し、観光客が長時間滞在できる環境を用意する。

⑥共用トイレ、駐車場の設置（満足度の向上）

集客数に耐えられる十分な共用トイレと立体式の駐車スペースを設置する。

また、観光客の利便性を高めるため、レンタカー会社を誘致する。

（3）サウンディング型市場調査による協議結果

サウンディング型市場調査による事業者からの提案は、多様な賑わい創出の要素が盛り込まれた具体的な提案があり、令和元年度において内容の実現に向けた検討をしたものの、結果として、隣接地のみでは、土地面積の不足や建築基準法による制限などにより、事業者からの提案を実現することができなかった。



3. 公設民営による方針転換と将来像

3-1 観光・交流拠点の必要性

（１）観光拠点の必要性

本市は、貴重な観光資源や豊富な地域資源と、富里インターチェンジ・酒々井インターチェンジの優位な交通ネットワークや成田国際空港に近接するという地の利を活かし、来訪者が立ち寄り、市内への滞在につなげる機能を発揮し、来訪者の多様な消費行動を促して地域経済を活性化するための観光拠点の整備が必要である。

観光拠点を起点に発着する観光ルートを地域と一体となって造成し、農業体験や乗馬体験、新鮮な農畜産物を使用した食などを通じて、来訪者の市内周遊が促進され市内経済の活性化が期待できる。

（２）交流拠点の必要性

本市をＰＲするイベントは、既存の年間行事的な大型イベントに頼っている状況であり、常時、来訪者を呼び込むためのイベントを実施する会場が乏しい状況となっている。

地域団体が主体となったイベントは市内外からの吸引による集客により、人・モノ・情報が集まり、同時に発信することで継続的・効果的に交流人口を確保することが可能となる。

そのため、地域団体が主体となったイベントが開催できる会場を整備し、日常的に人が集まり、交流する場となる交流拠点の整備が必要となる。

（３）アフターコロナ時代を見据えた出口戦略

新型コロナウイルス感染症の収束後を見据えて、本市が大きく飛躍するために、時機を逸することなく、一日も早く、富里の宝ともいえる地域資源・観光資源を活用しながら、旧岩崎家末廣別邸と一体となる「観光・交流拠点」を整備し、低迷した市内経済を早急に立て直す必要がある。

3-2 公設による付加価値の向上

（１）地域振興に資する拠点づくり

①農業・商業の連携

観光・交流拠点では、地域資源である富里の豊かな農畜産物を全面に打ち出し、生産者と販売者が連携した販売促進企画や商品開発、並びに地域資源を活用したイベントをＪＡ・商工会や市民活動団体が行うなど、地域が一体となり本市を強力にアピールするとともに、訪れた人に地域産品や地域食材を提供する飲食店の情報を発信するなどして市内産業の連携を強化する。



②観光の振興

首都圏や成田国際空港からのアクセス性の良さを最大限に活かし、歴史的価値がある旧岩崎家末廣別邸と隣接地の一体的な活用に加え、富里の豊かな自然を活かした地域による地域のための新たな観光を創出する。

富里の自然を感じ、豊かな農の恵みを体験できる「観光・交流拠点」を本市の観光の核として誘客し、市内各地へと展開する。

③交流人口の拡大

観光・交流拠点にかかわる様々な団体が連携し、イベントの企画など集客事業企画を行うことに加え、市民活動団体などにもイベントの企画や運営を担ってもらうことで多様な主体・多様な年代の市民が交流する拠点とし、この拠点で繋がるコミュニティの賑わいが新たな魅力となり、富里市への来訪者の増加により交流人口を拡大する。

（２）新たな防災拠点としての機能

①避難場所

観光・交流拠点の休憩施設を災害時に避難場所として活用する。また、近隣住民の避難場所としてだけでなく、観光客を含めた富里市への来訪者が災害時に避難し情報共有ができる避難場所として機能を併せ持つ。

②災害時の情報発信

情報発信機能により迂回道路情報、安否情報の提供が可能となる。また、公衆無線LANにより災害情報を収集することが可能になる。

③救援物資の中継・配布

物販施設の参画者による一時的な救援物資の配布場所として機能を併せ持つ。

④中継基地

駐車場を活用して被災地へ向かう自衛隊や緊急車両の基地として活用することが可能となる。

（３）周辺土地利用の高度化

公設による観光・交流拠点は、利益至上主義とは異なり、様々な業種・業態と共存共栄を図ることが可能である。

よって、別邸と隣接地により賑わいが形成されることで周辺地域に民間事業者による開発を促進し、その結果、周辺の土地利用の高度化が期待される。

（４）地域創生の促進

観光・交流拠点は、地域の連携により地域資源を宝とすることで、本市総合計画の「みんなが活躍し、農・商・工がともに輝く活力あるまち」の施策に掲げる「地域力でもてなす観光の振興」に資する拠点になるとともに、地域振興や防災拠点と



しての機能が加わることで、地域社会全体の持続性・発展につながり、将来的に地方創生の一助となる施設として発展する。

3-3 （仮称）「末廣農場」の将来像

旧岩崎家末廣別邸隣接地を（仮称）「末廣農場」として市が整備し、（仮称）「末廣農場」により「地域資源・観光資源を地域の宝として掘り興し、磨き、誇り」にする。

岩崎久彌氏が残した旧岩崎家末廣別邸と末廣農場を市民の貴重な財産とし、地域と一体となって「観光・交流拠点」による賑わいを創出する。

（1）持続的に発展する拠点

旧岩崎家末廣別邸隣接地を（仮称）**「末廣農場」**として整備し、（仮称）「末廣農場」により**「地域資源・観光資源を「地域の『宝』として掘り興し、磨き、誇り」にする。」**

富里の豊富な地域資源などを「宝」として掘り興し、その宝をブランド化により磨き、その「宝」を地域一体となって情報を発信することで持続性を確保する。

「宝」を地域の誇りとすることで地域の相互連携により、多様化・高度化する価値観やライフスタイルに柔軟に対応しながら発展する拠点をを目指す。

（2）着地型観光の拠点

首都圏からの有利なアクセス性を活用し、固定的な来訪者を獲得し、**「じっくりとまちの良さを知ってもらう「着地型観光の拠点」**として（仮称）「末廣農場」が窓口になり地域へ展開していく。

近年では、いわゆる箱物観光ではなく、地域の独自性を売りにメジャーな観光地では味わえない経験や体験を観光商品として打ち出す「着地型観光」が人気を集めている。

そこで富里の「農・自然・歴史・文化」の魅力を発信し、地域が一体となって来訪者をもてなす、地域による地域のための観光づくりを目指すものとする。

首都圏からの有利なアクセス性を活用し、固定的な来訪者を獲得し、じっくりとまちの良さを知ってもらう着地型観光の拠点として、（仮称）「末廣農場」が窓口になり地域へ展開していくものとする。



4. 施設整備にあたってのコンセプト及び計画概要

4-1 日本大学芸術学部による考察

（1）別邸との一体的整備

旧岩崎家末廣別邸と隣接地の一体的な活用を図るうえで、別邸への入口と隣接地に設置する観光・交流拠点施設の入口を直線状に配置し、別邸からも隣接地からも相互に建物が見えるようにし、道路で分断された敷地に一体感を持たせ、別邸と隣接地の相乗効果を最大限高める。

（2）施設のイメージ

旧岩崎家末廣別邸と末廣農場跡地という双方の歴史的価値を一体化した、「大正浪漫」、岩崎久彌をイメージとした「カントリージェントルマン」をキーワードとする。

（3）効果的な整備

施設のデザインの一案として、末廣農場の往時に建てられていた牛舎を模した大きな長屋を末広状に2棟並列させ、その間の空間を屋外のイベントや販売、休憩スペースとして活用できるようにすることで、様々な集客事業の展開が可能であるとともに末廣農場の歴史ガイダンス要素を持たせる。

（4）集客力の向上

別邸と末廣農場の魅力を同時に発信し、「大正浪漫」、「カントリージェントルマン」をキーワードとした集客を高めるイベントを実施する。
また、日常生活では感じられない非日常的な空間を創出する。

4-2 （仮称）「末廣農場」の基本コンセプト及び計画概要

（1）基本コンセプト

（仮称）「末廣農場」の整備にあたっては、これまでの基本コンセプトを踏襲する。

末廣農場跡地等賑わい拠点基本コンセプト

富里に来たら最初に訪れる、

観光・情報の拠点機能

富里の農の歴史や末廣農場の歴史を伝え、

歴史・文化のガイダンス機能

そして富里の「今」を味わえる拠点

集客（飲食・物販）機能



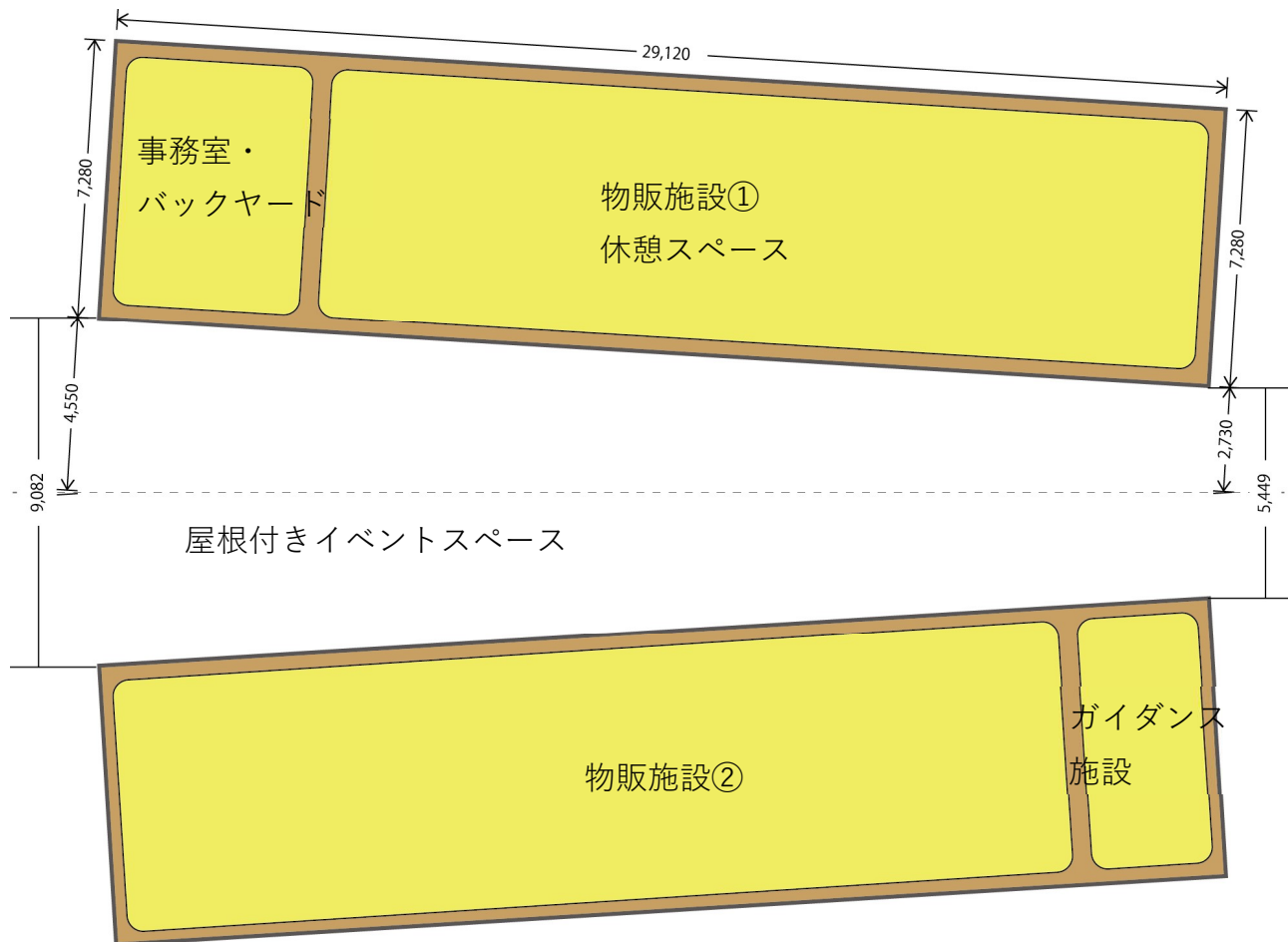
4-3 施設計画の概要

日本大学芸術学部が製作した観光・交流拠点の施設概要



4-4 導入機能

基本コンセプトとする「観光・情報の拠点機能」、「歴史・文化のガイダンス機能」、「飲食・物販機能」を踏襲するものの、（仮称）「末廣農場」の整備手法について「公設民営」に転換したことから、これまでの調査検討において必要とされる具体的な施設内容を精査し、事業費の抑制も含め、過不足のない費用対効果の大きい施設内容とする。



（1）観光・情報の拠点機能 「富里に来たら最初に訪れる」

富里インターチェンジ、酒々井インターチェンジの交通利便性と成田国際空港が隣接するという地理的な優位性を活かし、富里に来たら最初に訪れる窓口となる観光・情報の拠点として機能する施設とする。

- ① ガイダンス施設を活用し、地域の他の店舗の割引券の配布やスタンプラリーを構築し、地域全体の交流と活性化を図る。
- ② （仮称）「末廣農場」を窓口として地域への観光に繋げる。



（２）歴史・文化ガイダンス機能「富里の農・末廣農場の歴史を伝える」

富里の農の歴史、末廣農場の歴史、別邸の成り立ちを学ぶことができ、別邸と連携を図る歴史・文化のガイダンス機能を持つ施設とする。

- ①建物は、別邸や末廣農場内に存在した建物の趣向や、大正期の様式と合致した建築意匠とする。
- ②タブレット等によりここでしか得られない情報を発信する。
- ③災害時は、情報発信機能により迂回道路情報、安否情報の提供や公衆無線LAN回線を使用して、災害情報を得ることができる。



図 当時の末廣農場の様子

（３）集客（飲食・物販）機能「富里の今を味わえる」

農業地域としての富里の「今」や末廣農場に関連した「食」を味わえる集客拠点として魅力を持つ機能を持つ施設とする。

- ①物販施設では、富里の歴史・文化に繋がる産品や、それらを用いた食事を提供し、「末廣ブランド」を構築するとともに、岩崎家ゆかりの地と連携を図るために小岩井農場や安芸市などの産品の販売を行う。
- ②物販施設では、地元産の野菜や畜産物を販売する。
- ③物販施設には、休憩スペースを併設し、近隣住民の災害時の避難所に限定せず、観光客を含めた当市への来訪者が避難し、情報共有ができる避難場所としての機能を併せ持つ。





図 写真左：直売所 写真右：郷土料理（道の駅ましこ）

（４） イベントスペース

- ①屋内外のイベントスペースで、多様な団体によるイベントを開催し、観光プロモーションの充実に努める。
- ②災害時は、イベントスペースを活用し、物販施設への参画者により、一時的な救援物資の配布場所としての機能を併せ持つ。
- ③災害時は、駐車場を活用し、被災地へ向かう自衛隊や緊急車両の基地として活用することが可能となる。



図 軽トラ市の様子



図 千葉県ラーメン選手権



5. 事業化に向けて

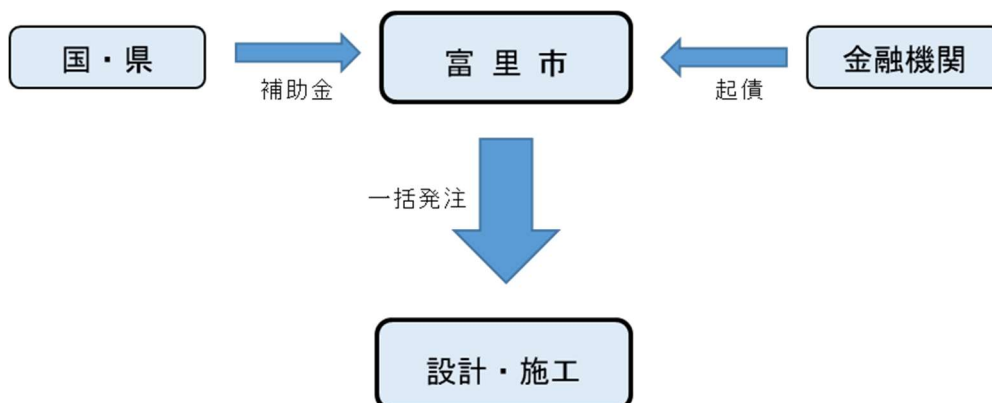
5-1 整備手法

●整備方針

整備にあたっては、本市が国・県の補助制度を最大限活用し整備する。少しでも有利な補助率の補助制度を選択するとともに、補助金を得るために過大にならない整備内容とする。

また、ふるさと納税の活用やガバメント・クラウドファンディングの構築を行い、さらなる一般財源の抑制に努める。

整備手法については、設計業務委託契約と工事請負契約を設計会社及び建設会社を同時に選定して一括して発注する設計施工一括方式（デザインアンドビルド）により、民間事業者の設計の自由度と建築ノウハウを取り入れるとともに、建設コストの削減、工期の短縮を図る。



5-2 施設規模

種 別		計画施設量	敷地面積	備考
駐車場	一般車両	114台	4,586㎡	
	大型バス	2台	145㎡	
	ロータリー等	一式	650㎡	
	計		5,381㎡	
建築物	トイレ	男性用（小）	4基	23.19㎡
		男性用（大）	2基	
		女性用	4基	23.19㎡
		多目的	1基	6.62㎡
		計	11基	53.00㎡
	ガイダンス施設			26.50㎡
	飲食・物販施設			344.20㎡
	休憩スペース			
	事務室			53.0㎡
	バックヤード			
	屋内イベントスペース			212.00㎡
	計			635.70㎡
附帯施設	イベントスペース			800㎡
	緑地等			2,249.3㎡

5-3 概算事業費

（千円）

工 種	概算工事費	国費	一般財源
設計・建築費	65,000	32,500	32,500
電気設備工事	30,000	15,000	15,000
機械設備工事	35,000	17,500	17,500
外構工事	55,000	27,500	27,500
備品購入費	5,000	2,500	2,500
計	190,000	95,000	95,000



5-4 管理運営体制

○管理運営体制

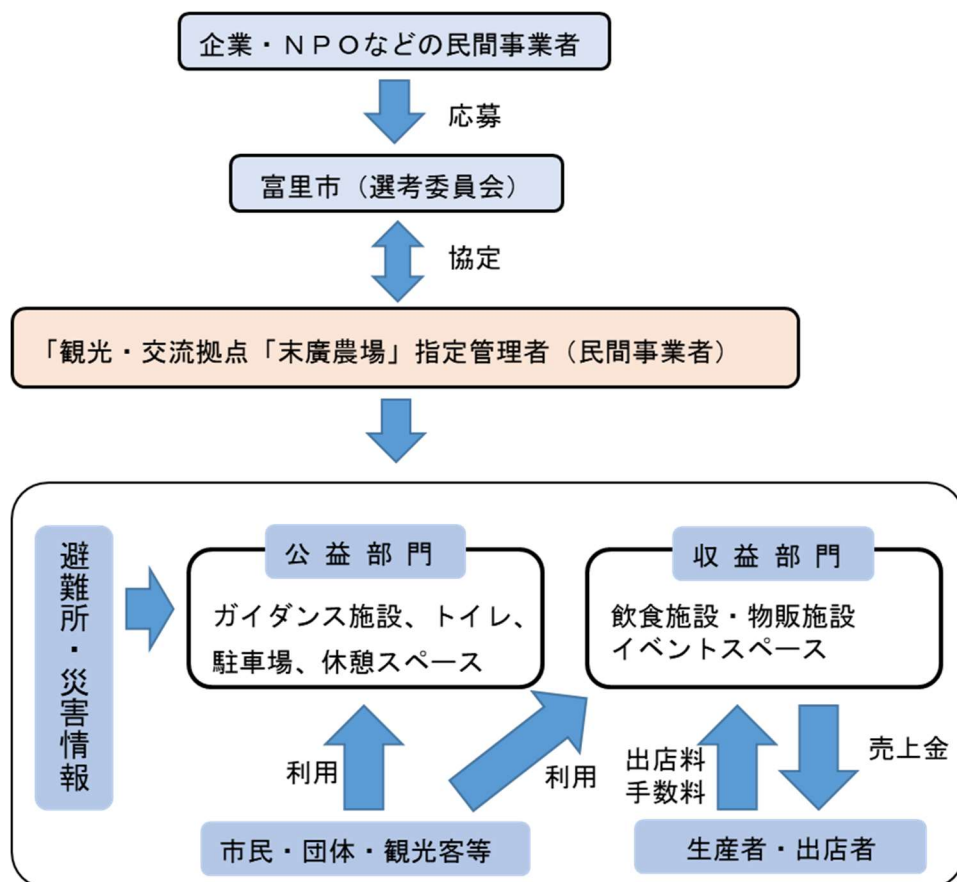
（仮称）「末廣農場」は、公益性と収益性を併せ持つ集客施設であり、施設の運営にあたっては、民間ノウハウを最大限に活用し、収益性やサービス提供の質の確保を図っていくことが求められることから、指定管理者制度による管理運営を基本とする。

公設により施設を整備としたことで、事業の継続性が担保されることから、これまで検討してきた管理運営手法が実現する。運営主体は、拠点施設の「担い手」として想定される民間事業者や地域団体が、単なる施設管理運営の対象というだけでなく、当該施設を通じて地域を売り込み、全国に発信していくなど地域全体をプロデュースする。

地域住民と一体となり、地域サービスを充実させながら、周辺の通過交通の通過客を呼び込み、地の利を活かした、観光サービスを展開する。

運営主体の選定については、令和2年度中に民間事業者等のヒアリングを行い、令和3年度に公募型プロポーザル方式により指定管理者を選定するものとする。

【指定管理者制度による管理運営のイメージ】



6. 事業スケジュール

当施設の整備に向けた事業スケジュール（予定）を示す。

	令和2年度									令和3年度											
施設整備（都市計画関連以外）	R2.7	R2.8	R2.9	R2.10	R2.11	R2.12	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R4.1	R4.2	R4.3
末廣農場整備計画																					
令和3年度予算案提出																					
指定管理者選定																					
設置・管理条例																					
地区計画（都市計画法第12条の4）	R2.7	R2.8	R2.9	R2.10	R2.11	R2.12	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R4.1	R4.2	R4.3
関係機関事前協議																					
都市計画案の概要縦覧（原案縦覧）条例																					
法定縦覧																					
市都市計画審議会																					
法定協議																					
都市計画の決定告示																					
地区計画の届出																					
開発行為（都市計画法第29条）	R2.7	R2.8	R2.9	R2.10	R2.11	R2.12	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R4.1	R4.2	R4.3
関係機関協議																					
建築確認																					
設計・工事																					



7. 参考資料

1-1 国庫補助事業制度等の活用

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」を整備するに当たり、活用が見込める制度としては、以下がある。

（1）内閣府所管制度

○地方創生拠点整備交付金

制度趣旨	地方版総合戦略に位置付けられ、地域再生計画に記載された自主的・主体的で先導的な事業及びそれと一体となって整備される地方創生の推進に資する新築、増築、改築等に要する費用に充てる交付金を交付し、地方創生に資する施設整備等の取組を進める。
対象者	地方公共団体
交付対象事業	○施設整備事業 地方版総合戦略に位置付けられ、地域再生計画に記載された施設の整備（新設、増築及び改築） ○効果促進事業 当該施設と一体となってその効果を一層たかめるために必要な事業又は事務（交付対象事業の全体事業費の2割を目途）
補助率	1/2
活用範囲の想定	○建物の実施設計 ○建物本体工事 ○駐車場の整備

（2）観光庁所管制度

○観光振興事業 観光地の「まちあるき」の満足度向上整備支援事業

制度趣旨	観光先進国実現に向けて訪日外国人を含め旅行者が、ストレスフリーで快適に旅行できる環境の整備を図る。 指定市区町村が策定した「旅行環境まろごと整備計画」を観光庁が認定し支援する。
対象者	指定市区町村等（毎年観光庁で指定する）
交付対象事業	観光拠点に関する情報提供や観光拠点に関連した交流機会の提供を目的とした施設（観光拠点情報・交流施設）における先進機能の整備（VR、デジタルサイネージ、多言語案内タブレット端末等） ※単年度事業を対象
補助率	1/2 以内
活用範囲の想定	○ガイドンスに活用する機器等



（３）千葉県所管制度

○観光地魅力アップ整備事業

※オリンピック・パラリンピックに向けた観光地整備を目的とした制度であるため、今後の動向を注視

制度趣旨	観光地の魅力向上を図るため、観光関連施設の整備・充実を促進するとともに、地域経済の活性化に資する事業に対し、補助金を交付する。
対象者	市町村
交付対象事業	公衆トイレ、駐車場、観光案内板（外国語併記）、観光案内所、誘客に効果ある照射設備 ※単年度事業を対象
補助率	2／3 以内 上限 1,000 万円
活用範囲の想定	○駐車場 ○公衆トイレ ○観光案内板

○外国人観光客誘致のための公衆無線ＬＡＮ整備事業

制度趣旨	外国人観光客の利便性を向上させ、観光地としての魅力を高めるため無料公衆無線ＬＡＮ環境の整備を促進することを目的として行う事業に対し補助金を交付する。
対象者	市町村
交付対象事業	公衆トイレ、駐車場、観光案内板（外国語併記）、観光案内所、誘客に効果ある照射設備 ※単年度事業を対象
補助率	2／3 以内 上限 500 万円
活用範囲の想定	○公衆無線ＬＡＮ回線設置 ○機器購入



1-2 近隣事例に見る新たな検討

（１）入込客数の算出（平成 27・28 年度調査）

①商圏人口からの入込客数の算出

千葉県内の道の駅を観光型と日常型に分類し、日常型の道の駅の入込客数と 5km 圏人口の関係性を分析した結果、計画施設での入込客数は 31.7 万人／年と算出した。

②前面道路交通量からの入込客数の算出

千葉県と栃木県の道の駅の入込客数と前面道路交通量の関係性を分析した結果、計画施設での入込数は 82.6 万人／年と算出した。

（２）事業収支の検討（平成 29 年度調査）

①売場面積からの入込客数の算出

入込客数については、前年度までの調査による 31.7 万人／年とあらたに入込客数と売場面積の関係の分析に基づき算出した 5.5 万人／年の両面から検討した。

②事業収支

これまでの調査の結果、40 万人／年の入込客数がないと運営主体の赤字が想定された。

（３）近隣「道の駅」の事例

①近隣「道の駅」での成功例

近隣で行政による財政負担を伴わない「道の駅」があるが、約 200 m²の店舗面積で入込客数（レジ通過者）は約 32 万人／年、売上は約 5.4 億円／年であった。

これまでの調査による入込客数の算定方式を用いると以下のとおりとなり、実際の入込客数と算定方式に基づく入込客数には、大きな乖離がある。

- ・ 商圏人口から算出 0 人／年（商圏人口が少なくマイナス算定）
- ・ 前面道路交通量から算出 63.2 万人／年、
- ・ 売場面積から算出 0 人／年（売り場面積が小さくマイナス算定）

②近隣「道の駅」の検証

近隣の「道の駅」の来訪者は自家用車であることが立地性から判断でき、消費者動向調査によると、商圏外からの来訪者であることが想定される。

成田国際空港近接地であることから、空港利用者が「道の駅」を利用していることも想定されるが、空港の北側の地域を発着点とした空港利用のみでは、これほどの入込客数を見込むことは難しいと考える。

これまでの調査に基づく入込客数の検討と、この「道の駅」の唯一の数字的な関



連性は、前面道路の交通量から算出した入込客数の1／2の入込客数が実態の入込客数であることである。

この前面道路の交通量と実態の入込客数の関係性を（仮称）「末廣農場」に当てはめると、40万人／年の入込客数となり、これまでの調査による事業採算性のボーダーとなる40万人／年と同じ入込客数を見込めることとなる。

③成功事例に見る入込客数

成功事例による入込客数とこれまでの調査による入込客数の推定とは、大きな乖離がある。近隣の「道の駅」の検証から、入込客数は、商圈人口や前面道路交通量、売場面積の大きさで決まるものではなく、いかに潜在的な「顧客」や「リピーター」を育てるということが成功につながると判断することが妥当であると言える。

また、近隣の「道の駅」の周辺には、70万人／年を超える入込客数がある観光スポットがあり、これらの観光客の立寄りが道の駅の入込客数に寄与しているものも考えられる。

（4）新たな検討

①顧客・リピーターの確保

近隣の「道の駅」の成功例として、顧客・リピーターの確保が要因であることから、これまで検討してきた「地域型」の物販施設としての入込客数の想定に加え、質の高い本市の「農」や末廣農場に由来する「食」を提供し顧客を確保することが事業採算性に大きくつながるものと考えられる。

そのため、以下の項目を重点として新たに顧客を確保し、新たな売上向上を図る。

○地元購買率の取戻し

消費購買動向調査（平成30年度）による本市の生鮮食品の地元購買率は80.8%であり、他市町に流出している19.2%の消費需要を（仮称）「末廣農場」で取戻し、顧客として確保する。

一方、本市と収穫できる農産物等が酷似している八街市の地元購買率は90.6%であり、本市より9.8ポイント上回っている。また、酒々井町の地元購買率は83.3%あり、本市より2.5ポイント上回っている。

本市が得意とする農畜産物である生鮮肉・加工肉・生鮮野菜・果物の1世帯あたりの年間金消費金額は154,985円（全国平均）であり、本市にある23,812世帯の1%にあたる世帯の生鮮肉・加工肉・生鮮野菜・果物の地元購買率を（仮称）「末廣農場」でわずか1ポイント取戻したと仮定すると約3千690万円／年の売上が見込める。

酒々井町の地元購買率を目標に他市町に流出している2.5ポイントを取り戻したと仮定すると9千220万円／年の売上が見込める。

○新たな商圈からの吸引

（仮称）「末廣農場」を起点に本市域を除く半径10km以内の圏域には、9市町、人口228,202人、108,467世帯があり、この商圈から新たな顧客を確保する。



（仮称）「末廣農場」で販売する生鮮食品をこの商圈のわずか **0.1%** の消費需要を吸引したと仮定すると、**1 千 680 万円** の売上の増加が見込める。

○イベントによる集客力の向上

本市独自のイベントを定期的を開催することにより、都心から **60 分以内** という交通アクセス性を活かし、**10km** 以外の圏域からの来訪者の増加が期待され、将来の着地型観光と併せ入込客数や売上に大きな増加を見込むことが可能となる。

○成田国際空港株式会社や旅行業者等との連携

多様化・個性化する旅行・観光ニーズを的確に捉え、本市の観光行政に反映させるため、成田国際空港株式会社や旅行業者等と連携し、様々な視点から旅行客の取り込みについて検討していくものとする。

② 運営主体の収入の検討

○最低保証賃料の設定

物販・飲食施設は、本市の一般的なテナント料とされる月額 **5,000 円／坪** と設定し、最低限の収入を担保する。

本施設において賃貸する総面積は **344 m²** であり、運営主体は約 **620 万円** の年間収入を確保する。

この **620 万円** は、維持管理委託料とアルバイト 2 名程の経費を賄うことができる。

○売上歩合賃料制との併用

総売上に対する歩合による賃料の設定を併用し、運営側は集客による売上の向上に努力し、その売上の一部を歩合制による賃料として収入を得ることが可能である。

